

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 325/2025

PARTE CREDITRICE:

PARTE DEBITRICE:

LOTTO 1 - BOX AUTO N.1 - SCALA C - INTERNO A

PARTE CREDITRICE:

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa CAPRERA Irene



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 325/2025	1
Lotto 1 - Box auto n.1 - scala C - interno A.....	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione degli immobili.....	3
Titolarità	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Lotto 1	5
Lotto 2	5
Confini.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato conservativo e manutentivo.....	7
Dati Catastali	7
Planimetria allo stato attuale	9
Consistenza/superficie convenzionale vendibile	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Stato di occupazione degli immobili - stato civile e anagrafica dell'esecutato	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	13
Provenienze Ventennali.....	14
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	14
Stima.....	19
Esito della stima- lotto 1.....	20

INCARICO

All'udienza del 18/11/2025, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), e-mail: ing.ceci@gmail.com, PEC: ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data 18/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

In accordo con il custode Giudiziario effettuava il sopralluogo presso i beni staggiti in data 13/01/2026 per le verifiche ed i rilievi di rito.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Subiaco (RM), in via Salvo D'acquisto civ. 18/C, raggiungibili con navigatore alle seguenti coordinate geografiche: 41.92814683779579, 13.099550935029212. Si tratta di n. 2 unità immobiliari corrispondenti a box auto al piano primo seminterrato, denominati n1-interno A e n.2 interno B, i box auto si trovano alla scala C in un complesso immobiliare del tipo 'in linea', di costruzione relativamente recente, fuori dal centro storico.

Gli immobili risultano identificati in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Codice: 1992), Prov. Roma, foglio:31, particella: 943, subalterno: 71, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 30 mq, rendita €. 37,19, indirizzo: via Salvo D'Acquisto snc, Scala C, Interno A Piano S1

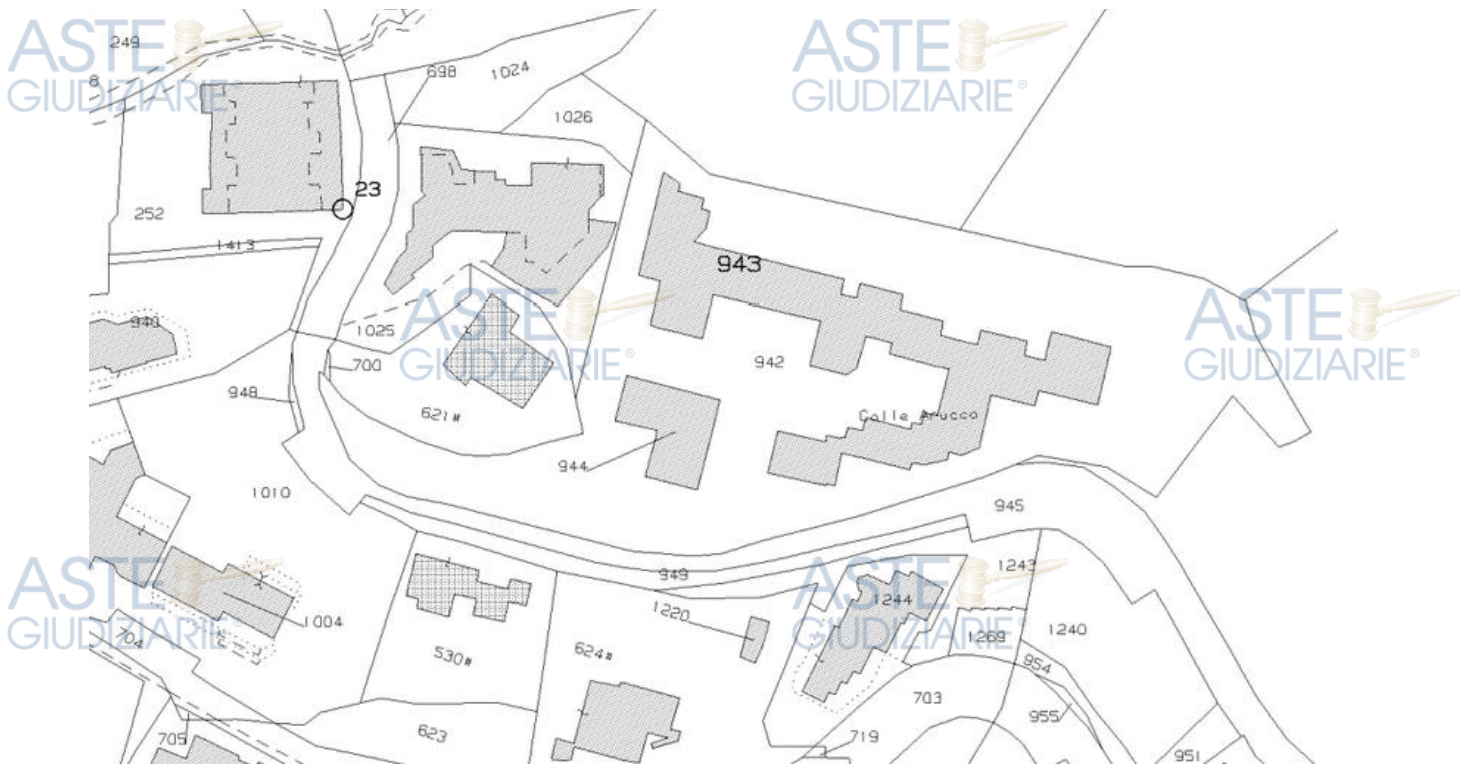
BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Codice: 1992), Prov. Roma, foglio:31, particella: 943, subalterno: 72, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 mq, rendita €. 30,99, indirizzo: via Salvo D'Acquisto snc, Scala C, Interno B Piano S1.

N.B. Allo stato attuale, le unità immobiliari pignorate risultano fuse in un unico ambiente a causa dell'assenza del setto murario divisorio previsto nei titoli abilitativi. Si rende pertanto necessaria l'edificazione di tale elemento di compartimentazione per il ripristino della legittimità dei luoghi; i relativi oneri di costruzione sono stati computati analiticamente e detratti dal valore di stima, ripartendoli in quota paritetica del 50% tra i due lotti

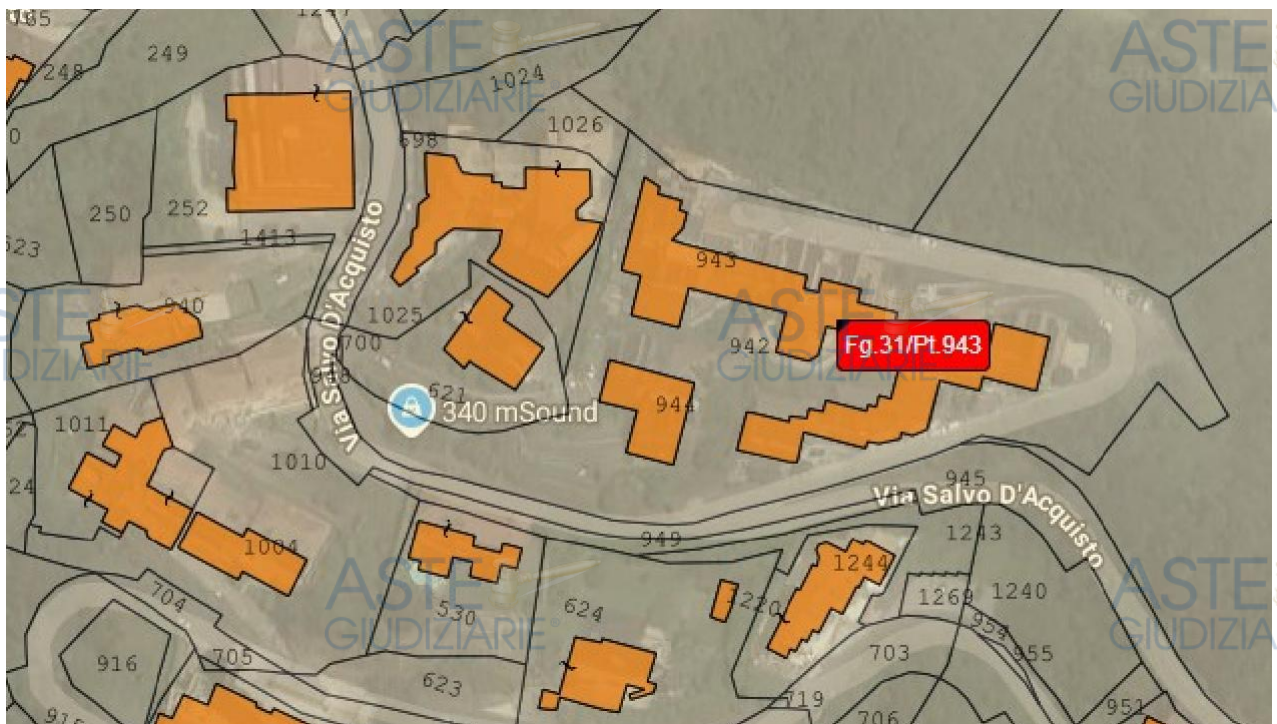
LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



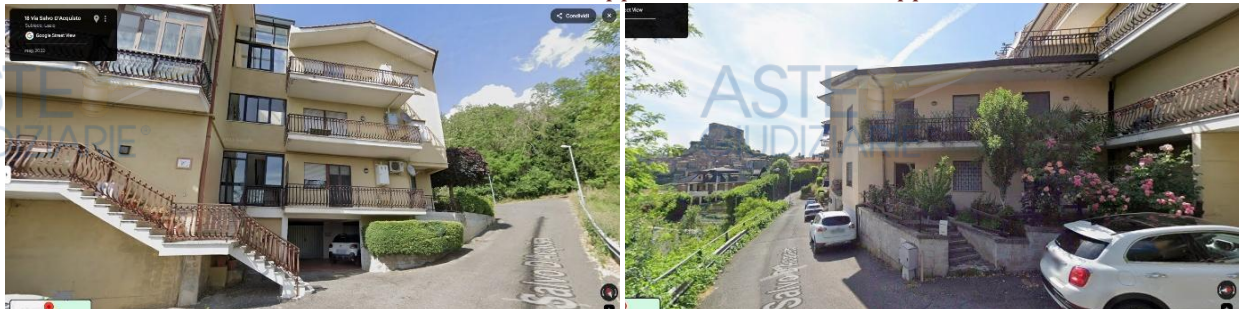
Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



TITOLARITÀ

Dal certificato notarile in atti si evince che gli immobili oggetto di esecuzione risultano intestati come segue:

•

Piena Proprietà 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

•

Piena Proprietà 1/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. È stata depositata la Certificazione notarile.

I beni immobili oggetto della presente procedura possono formare n. 2 Lotti di vendita così composti:

LOTTO 1

Bene immobile nel Comune di Subiaco (RM), in via Salvo D'acquisto civ. 18, scala C, corrispondente a box auto al piano primo seminterrato, denominato n.1-interno A, in complesso immobiliare del tipo 'in linea'. L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Codice: 1992), Prov. Roma, foglio:31, particella: 943, subalterno: 71, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 30 mq, rendita €. 37,19, indirizzo: via Salvo D'Acquisto snc, Scala C, Interno A Piano S1

LOTTO 2

Bene immobile nel Comune di Subiaco (RM), in via Salvo D'acquisto civ. 18, scala C, corrispondente a box auto al piano primo seminterrato, denominato n.2 interno B, in complesso immobiliare del tipo 'in linea'. L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Codice: 1992), Prov. Roma, foglio:31, particella: 943, subalterno: 72, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 mq, rendita €. 30,99, indirizzo: via Salvo D'Acquisto snc, Scala C, Interno B Piano S1.

CONFINI

BENE IMMOBILE 1 - Il box auto denominato n.1-interno A, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Codice: 1992), Prov. Roma, foglio:31, particella: 943, subalterno: 71, categoria C/6, confina con box auto n.2 interno B al subalterno 72, con cantina n. 2, con spazio di manovra, con terrapieno per 2 lati.

L'atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

1) - box posto sulla scala "C" al piano
seminterrato primo distinto con l'interno A, box
n.1 (uno)
A confine con box interno 2, spazio di manovra e
terrapieno.

BENE IMMOBILE 2 - Il box auto denominato n.2 interno B, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Codice: 1992), Prov. Roma, foglio:31, particella: 943, subalterno: 72, categoria C/6, confina con box auto n.1 interno A al subalterno 71, con box auto n.3 interno C al subalterno 73, con spazio di manovra, con terrapieno.

L'atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

3) - box posto sulla scala "C" al piano seminterrato primo, distinto con l'interno B, box n. 2 (due) il confine con box interno 1, box interno 3 e spazio di manovra.

LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA È RELATIVA AL LOTTO 1

LOTTO 1

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Subiaco (Codice: 1992), Prov. Roma, foglio:31, particella: 943, subalterno: 71, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 30 mq, rendita €. 37,19, indirizzo: via Salvo D'Acquisto snc, Scala C, Interno A Piano S1.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- 1. INQUADRAMENTO GENERALE - UBICAZIONE E CONTESTO URBANO.** L'unità in oggetto è un'autorimessa facente parte di un complesso residenziale in linea di medie dimensioni situato in località 'Colle Arucco'. Il cespite, ubicato in posizione panoramica fuori dal centro storico, è posto al piano seminterrato della scala C, con accesso diretto da via Salvo D'Acquisto n. 18.
- 2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA.** Il cespite è inserito in un organismo edilizio residenziale elevato su tre piani fuori terra e uno seminterrato, con fronti prospicienti via Salvo D'Acquisto (prevalentemente adibita a viabilità interna) in un'area collinare ad elevata acclività. Il complesso, planimetricamente articolato per assecondare l'orografia del terreno, presenta prospetti finiti in intonaco civile di tonalità chiara, su cui risaltano balconi continui con parapetto metallico. Il sistema di copertura è del tipo a falde inclinate.
- 3. DESCRIZIONE DEL BOX AUTO.** L'accesso al box auto posto al piano seminterrato avviene dalla viabilità antistante il complesso edilizio, ovvero via Salvo D'Acquisto, e poi dallo spazio interno condominiale di manovra.

Composizione e Distribuzione Interna: Il box auto si sviluppa in un unico ambiente.

Superfici: La superficie (calpestabile) a seguito di realizzazione del muro divisorio tra il subalterno 71 box auto 1 ed il subalterno 72 box auto 2 sarà di circa 30 mq, corrispondente ad una superficie lorda di circa 33 mq.

- **Altezze Interne:** L'altezza interna è di circa 2,35 ml per recenti lavori di coibentazione che ne hanno ridotto l'altezza netta.

- **Aero illuminazione:** L'ambiente è cieco ovvero non dotato di finestre ma al di sopra della porta basculante è presente una griglia di aerazione.

4. MATERIALI E FINITURE INTERNE. Pavimentazione industriale, pareti in muratura in blocchi di cemento o setti in calcestruzzo armato lasciati a vista privi di rifiniture, porta basculante in alluminio con soprastante griglia di aerazione.

5. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico mediante l'applicazione di un sistema di isolamento termico a cappotto (Superbonus); nello specifico, all'intradosso del solaio di copertura del piano in esame, sono stati posati pannelli isolanti rifiniti con tinteggiatura di colore bianco.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI. Impianto Elettrico.

7. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE. L'accesso alle unità immobiliari è possibile in quanto non vi sono dislivelli tali da ridurre la fruibilità a persone con ridotte capacità motorie.

Per quanto qui non specificato si può fare riferimento all'allegato fotografico.

[ALLEGATO – Fotografico professionale]

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'edificio è stato recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico (Superbonus), che ne hanno determinato un buono stato conservativo generale. Si riscontrano, tuttavia, localizzati ammaloramenti sulle pareti delle parti comuni, riconducibili a fenomeni di umidità di risalita capillare con conseguenti distacchi e sfogliature della pellicola pittorica.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di SUBIACO (Codice: I992), Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	943	71		C/6	6	30 mq	30 mq	37,19 €	S1

Indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO n. SNC Scala C Interno A Piano S1

Intestatari come riportati in visura catastale:

Proprietà

Planimetria catastale di u.i.u.

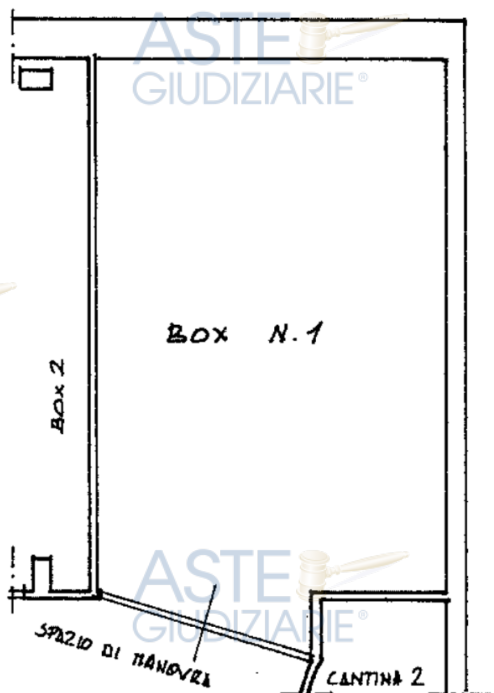
ASTE GIUDIZIARIE® PIANO SEMINATO

H=2.70m

ASTE GIUDIZIARIE®

INT. A

SCALA "C"



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Storia catastale

Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati dal 23/10/1992, originariamente identificata alla particella 943, subalterno 45 (Cat. C/6, superficie 124 mq), con causale 'Allineamento DOCFA' registrata in atti l'08/07/1997. A seguito di frazionamento del 13/05/1996 (n. 52255.1/1996), è stato originato l'attuale subalterno 71, con consistenza di 30 mq e categoria C/6 (acquisito agli atti il 04/12/1998). Al Catasto Terreni, la particella 943 — derivata dalla p.lla 270 — è censita come Ente Urbano con una superficie di 1.610 mq

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

Allo stato attuale i box auto oggetto della procedura sono uniti ovvero non è presente il muro divisorio tra il subalterno 71-box 1 ed il subalterno 72-box 2 adiacente, come visibile nelle planimetrie al paragrafo successivo. Il muro dovrà essere costruito, pertanto in fase estimativa verranno computati i costi di realizzazione che saranno detratti dal valore degli immobili in quota parte alle 2 unità immobiliari. Si segnala un'incongruenza nella visura catastale: la consistenza (espressa in mq per la categoria C/6) risulta numericamente coincidente con la superficie catastale lorda, anomalia imputabile a un mero errore di inserimento dati in fase di accatastamento **[ALLEGATO - Catastali]**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

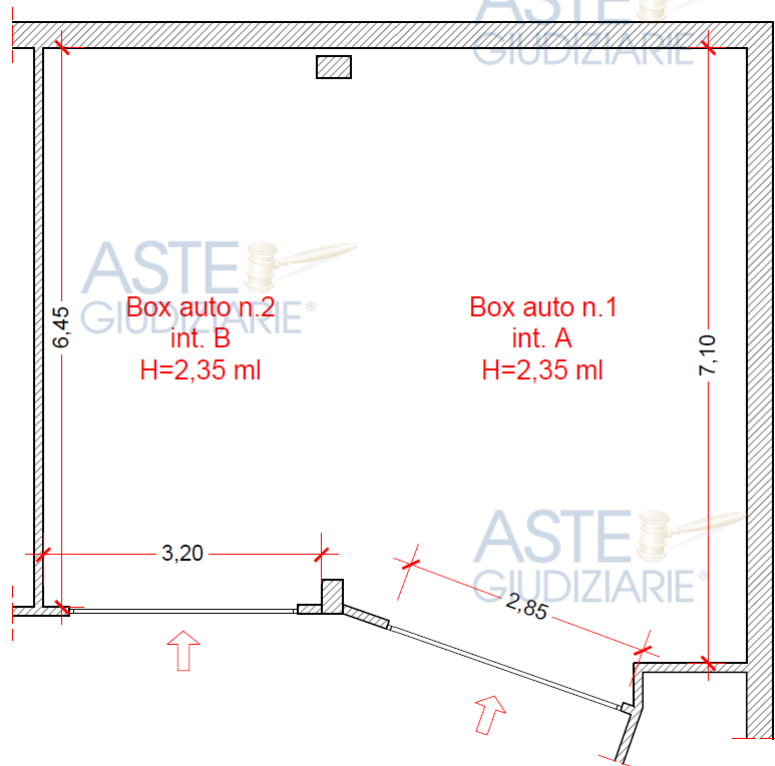
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

8 di 22

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



CONSISTENZA/SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Le superfici convenzionali vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B); che afferma nell'art.3: "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale", dove la superficie catastale è data dalla somma delle seguenti superfici computate come indicato nell'Allegato C):

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili computata nella misura: del 100 per cento;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Allo stato attuale, le due unità risultano fuse di fatto per l'assenza del setto murario di separazione. Pertanto, ai fini della determinazione della consistenza, si assume come riferimento la configurazione riportata negli atti catastali, computando l'edificazione del muro divisorio in conformità alle planimetrie d'impianto delle singole u.i.u.

Per quanto sopra specificato la superficie catastale/convenzionale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 325/2025- Subiaco- Foglio 31 - Part 943 sub 71						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficient e	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Box auto scala C- n. 1 int. A	30	33	1	33,00	2,35 ml	S1
Totale superficie utile interna:				30,0		
Totale superficie convenzionale:				33,00		33

Superficie lorda convenzionale: 33 mq

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale, fa parte del 'Condominio Colle Arucco' Via Salvo D'Acquisto 18 - 00028 Subiaco (RM). La Custodia giudiziaria ha provveduto a prendere contatti con l'amministratore del condominio chiedendo di specificare quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni
- esistenza vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

L'amministratore ha riferito un breve riepilogo, riportato di seguito, fornendo documentazione a supporto che si allega alla presente ed a cui si rimanda per maggiori informazioni:

(...) alla data del 31/12/2025 gli oneri condominiali per l'anno 2024 e precedenti ammontano ad €2.458,16, mentre per l'anno 2025 sono state preventivate spese per € 71,60 annue. (Le rate hanno cadenza trimestrale).

Nell'ultima assemblea di condominio del 15/03/2025 sono stati deliberati i seguenti lavori straordinari: lavori per l'eliminazione delle infiltrazioni garage, lavori di sostituzione impianto autoclave (alleghiamo verbale e ripartizioni spese).

Precisiamo che gli interventi eseguiti con il Super Bonus per le unità immobiliari in questione si riferiscono esclusivamente alle lavorazioni sulle parti comuni. A tal fine alleghiamo il file con il fascicolo delle opere eseguite.

Gli arretrati dovuti dalla Sig.ra

sono indicati nell'estratto conto rate allegato.

Sugli immobili risulta ipoteca iscritta dal Condominio a seguito di precedente decreto ingiuntivo.(...)

[ALLEGATO – **Oneri condominiali**]

Dall'Atto di Compravendita/provenienza alla parte esecutata si rileva l'esistenza del 'Regolamento di condominio' e altri patti stabiliti come descritti nello stralcio che segue:

stesse risultano indicate nel regolamento di condominio allegato al mio precedente atto in data 30/7/94 rep. 36.135/15.442 reg.to a Roma il 11/8/94, precisando che le parti ed enti non costituiti condominiali nei singoli atti o nel regolamento di condominio rimangono di esclusiva proprietà della società venditrice e suoi aventi causa e la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si obbliga ad osservarlo e farlo osservare dai loro aventi causa. Danno atto le parti che i box sopra venduti sono in soprannumero ai parcheggi auto riservati per legge ai residenti del complesso edilizio.

La società venditrice si riserva di eseguire nel complesso edilizio lavori o innovazioni che potranno essere ritenuti opportuni, salvo le autorizzazioni delle competenti autorità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La richiesta attestazione di esistenza/inesistenza usi civici presso il competente Ufficio Comunale è stata riscontrata con attestazione nel certificato, di seguito in stralcio e completo in allegato, di inesistenza gravame.

- **Vista** la verifica demaniale redatta dal perito demaniale del Comune di Subiaco il Geom. Fabrizio Betti acquisita con prot. 9086 del 08/06/2024 e adottata con D.G.C. n. 101 del 12/08/2024;

ATTESTA

che i fabbricati distinti in catasto al foglio n° 31 particella 943 sub. 71 e particella 943 sub. 72, non risultano gravati da uso civico.

Subiaco, 02/04/2026

La Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Elisa Pelliccioli



[ALLEGATO -Attestazione usi civici]

Non emergono in atti diritti da censo o livello.

Nel piano seminterrato vi sono servitù condominiali in quanto sono presenti pozzetti e tubazioni degli impianti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CIVILE E ANAGRAFICA DELL'ESECUTATO

Esistenza contratti di locazione: Gli accertamenti condotti presso il competente Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate hanno confermato le risultanze riportate nel certificato di seguito stralciato, il cui testo integrale si rimanda agli allegati della presente Relazione



Direzione Provinciale I di Roma

Ufficio Territoriale di Roma 3 - Settebagni

In riscontro della richiesta inoltrata allo Scrivente Ufficio, si comunica che all'esito delle ricerche effettuate nel sistema informatizzato, non sussistono atti o contratti di locazione, registrati dal soggetto menzionato nella richiesta, di competenza dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Roma 3. Si evidenzia comunque che la banca dati in uso all'Agenzia delle Entrate, non consente tuttavia di estrapolare i dati dei contratti di locazione per i quali il soggetto risulti nella posizione di subentrato.



AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA 3

TEAM 1

[ALLEGATO -Ag. Entrate-Locazione]



Stato di occupazione al momento del sopralluogo: In sede di sopralluogo, le unità adibite ad autorimessa risultavano occupate da masserizie e oggetti di varia natura; pertanto, è stata inoltrata formale richiesta di sgombero alla parte esecutata. Quest'ultima ha successivamente comunicato al Custode Giudiziario di aver provveduto alla rimozione dei soli materiali infiammabili, al fine di mitigare il rischio incendio

Residenza anagrafica. Dalla documentazione anagrafica acquisita risulta che la parte esecutata ha la propria residenza in Comune diverso da quello in cui si trovano gli immobili.

Stato civile. Dal certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia e di residenza si evince che il debitore esecutato risulta di stato libero.

[ALLEGATO –**Certificati Anagrafici**]

Il titolo di provenienza degli immobili in capo all'esecutata è costituito da Atto di compravendita, stipulato in data 18/07/1996 a rogito Notaio Maurizio Gaddi, repertorio 39467-raccolta 17091, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma 2 in data 25/07/1996 al Reg. Gen. n. 28976 e Reg. Part. n.15678. Al momento dell'acquisto l'esecutata dichiarava quanto segue in stralcio dall'Atto di provenienza:

I componenti premettono:
- di essere nubile
- di aver il suddetto rispettivo codice fiscale.

[ALLEGATO –**Atto di acquisto 1996 - provenienza**]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 17/04/2026 da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 17/02/2010 - Registro Particolare 1826 Registro Generale 9916
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 1229/2010 del 11/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 7424 Registro Generale 55801
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3146 del 25/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 6895 del 06/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 7250 del 20/12/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 4467 Registro Generale 27367
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 269 del 11/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1200 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 12/01/2022 - Registro Particolare 84 Registro Generale 941
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TIVOLI Repertorio 1323/2016 del 19/09/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 24/10/2025 - Registro Particolare 42976 Registro Generale 60356
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4621 del 07/10/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal Certificato notarile in atti della procedura e dall'Atto di provenienza emerge quanto segue:

- Il titolo di provenienza all'esecutata è costituito da Atto di compravendita, stipulato in data 18/07/1996 a rogito Notaio Maurizio Gaddi, repertorio 39467-raccolta 17091, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare - Conservatoria di Roma 2 in data 25/07/1996 al Reg. Gen. n. 28976 e Reg. Part. n. 15678

A favore:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Contro:

diritti di 1/1 di piena proprietà.

per i

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

diritti di 1/1 di piena proprietà

diritti di 1/1 di piena proprietà.

INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti n. richiesta 001325/2025 del 24/12/2025 inoltrata all'ufficio tecnico comunale di Subiaco ricevuta al Protocollo: 017644 del 24/12/2025, è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi:

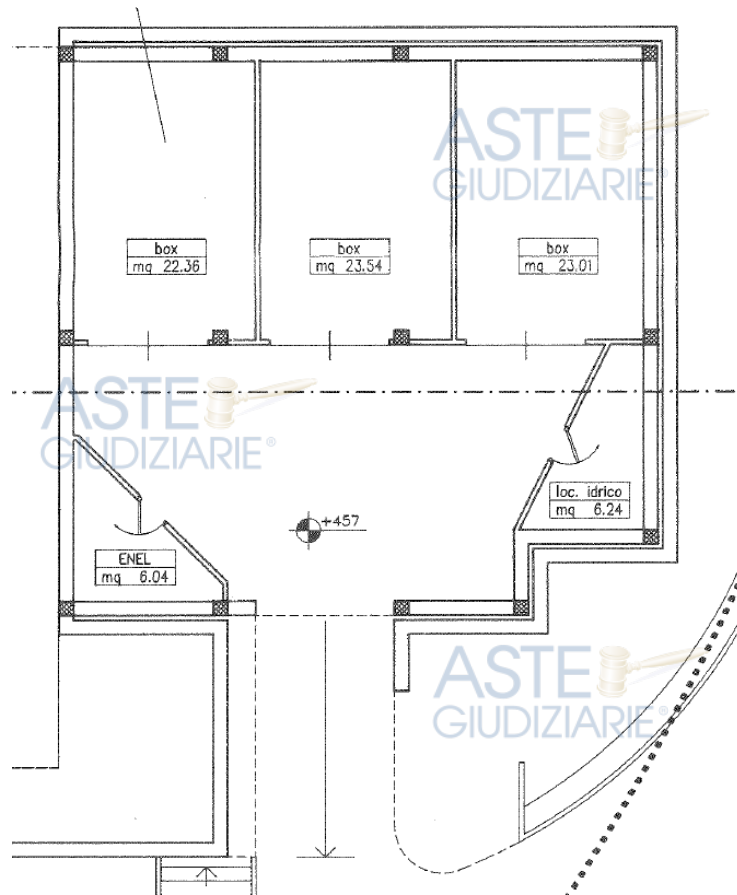
- **Concessione Edilizia n. 448 del 01/09/1989, pratica edilizia n. 39/1989, per 'Costruzione di un complesso residenziale' in località Colle Arucco.**

- Concessione Edilizia in variante generale (alla n.448/1989) in corso d'opera n. 548 del 25/10/1991- protocollo n.3894 del 25/10/1991, pratica edilizia n.39/1989, per 'Costruzione di un complesso residenziale'.

Il Relativo Permesso di abitabilità o uso, di cui si segnala che:

N.B essendo state rilevate variazioni rispetto ai titoli edilizi l'agibilità è stata rilasciata solo per le unità immobiliari risultate conformi al progetto autorizzato.

Sotto in stralcio la pianta del piano seminterrato del progetto approvato e la dichiarazione di abitabilità parziale.



Visto il vigente Regolamento Edilizio;

DICHIARA

~~abitabile~~ la costruzione di cui sopra e ne autorizza a tal fine l'occupazione secondo la destinazione che segue, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari:

Destinazione della costruzione (3) urbano

Consistenza:

Piani n. 11 Appartamenti n. 44 - Vani utili n. 195 - Vani accessori n. 112

- Volume f.t. mc. 12744 Superficie coperta mq. 3536 n°1 locale adibito ad ufficio

- Il presente permesso riguarda esclusivamente le parti conformi al progetto autorizzato;

- Cila Superbonus prot.17432 del 29/09/2022. Per lavori di efficientamento energetico e interventi locali antisismici. Inizio lavori del 03/10/2022 fine lavori del 22/05/2024.

I lavori hanno riguardato quanto descritto nello stralcio del 'verbale di fine lavori' che segue:

Tutte le lavorazioni di seguito descritte risultano **essere terminate** alla data del presente verbale.

• **Interventi realizzati Ecobonus**

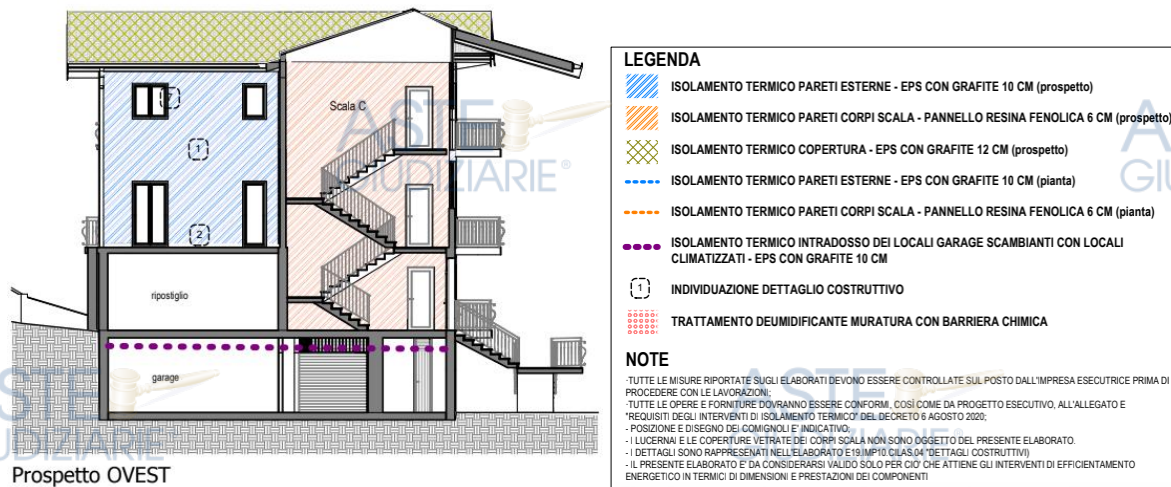
- Realizzazione dell'isolamento termico dei componenti opachi verticali e orizzontali per un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva e relative opere accessorie e complementari;
- Sostituzione dei generatori di calore autonomi, uno per ciascuna unità immobiliare, con caldaie a condensazione per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e relative opere accessorie e complementari, per tutti gli interni aderenti all'intervento trainato;
- Installazione di valvole termostatiche Wi-Fi su ciascun terminale esistente (radiatori) negli interni ricadenti nel punto di cui sopra;
- Sostituzione degli infissi con relativi sistemi oscuranti e dei portoncini d'ingresso per tutti gli interni aderenti all'intervento trainato;
- Installazione di schermature solari per ogni unità immobiliare aderente all'intervento trainato;

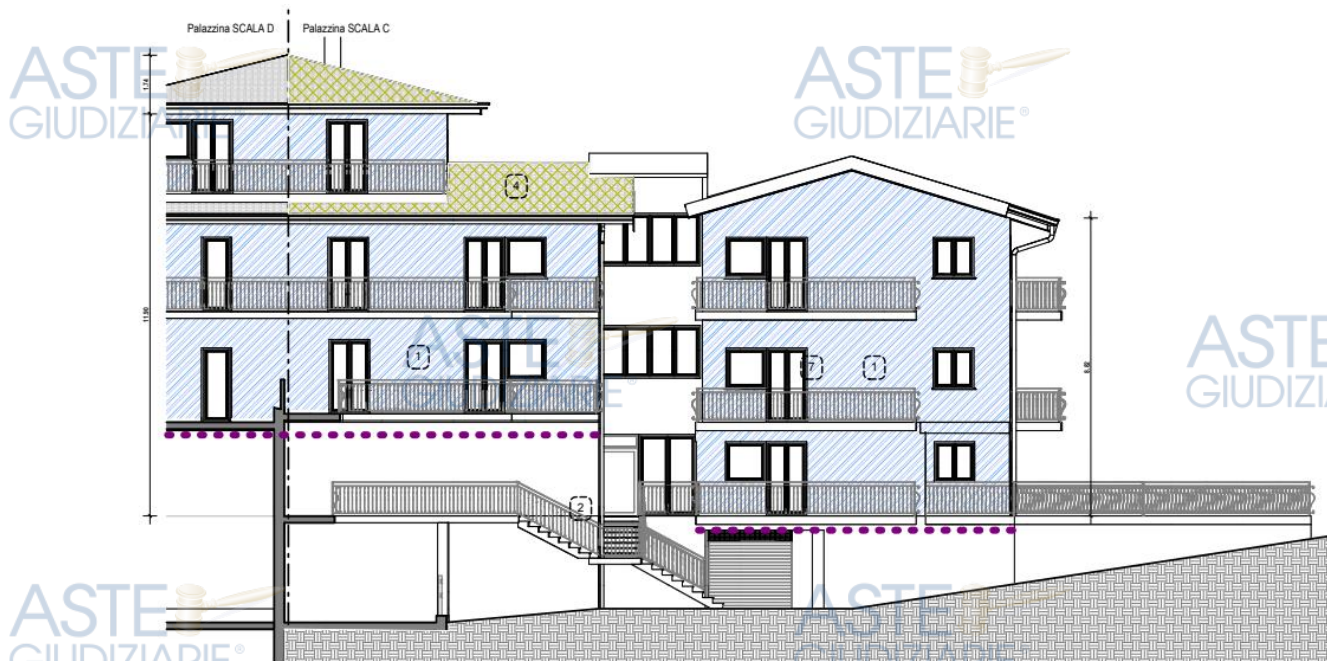
- Installazione di n. 1 impianto fotovoltaico per ogni unità immobiliare aderente all'intervento trainato, con potenza di picco pari a 3,80 kW_p;
- Installazione di n. 1 sistema di accumulo elettrico da 5 kWh, per ogni impianto fotovoltaico installato.

• **Interventi realizzati Sismabonus**

- Sistema di presidio antiribaltamento delle tamponature esterne e relative opere accessorie e complementari;
- Ripristino del calcestruzzo ammalorato in corrispondenza di travi e pilastri in c.a. con contestuale trattamento anticorrosivo dei ferri di armatura;
- Ripristino del calcestruzzo ammalorato di frontalini e intradossi di balconi e aggetti di copertura con contestuale trattamento anticorrosivo dei ferri di armatura.

I locali garage oggetto del pignoramento sono stati interessati da isolamento termico a cappotto all'intradosso del soffitto con EPS con grafite per uno spessore di 10 cm, che hanno comportato il ribasso della luce libera. Di seguito stralcio degli elaborati grafici di progetto.





Prospetto SUD
Scala 1:100



Dal confronto tra lo stato attuale e quanto nell'elaborato grafico alla Concessione Edilizia n. 548 del 25/10/1991, l'immobile presenta minimale difformità per diversa distribuzione degli ambienti del piano seminterrato, consistenti nella rotazione della parete ove è posizionato il portale basculante di accesso e conseguente minimale aumento di superficie utile; la difformità rilevata non è influente sulla cubatura edilizia né sulla superficie coperta del fabbricato. La difformità potrebbe sanarsi ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 del D.P.R. 380/2001, in alternativa, con costi paragonabili, si possono effettuare lavori edili per demolizione e ricostruzione della parete nella posizione di progetto. Inoltre, vi è una fusione con il box auto adiacente, tale minimale difformità è facilmente regolarizzabile mediante realizzazione del muro divisorio. I costi saranno detratti in fase e stimativa.

Per quanto rilevato si dichiara che:

- La costruzione non è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967
- **L'unità immobiliare non è in stato di completa regolarità urbanistica presentando una minimale difformità** per rotazione della parete ove è posizionato il portale basculante di accesso e conseguente minimale aumento di superficie utile. Inoltre per fusione con il box auto adiacente, tale minimale difformità è facilmente regolarizzabile mediante realizzazione del muro divisorio.
- E' stato reperito il Certificato di agibilità/abitabilità per il complesso edilizio ma **essendo state rilevate variazioni rispetto al progetto autorizzato, l'abitabilità non è riferibile all'unità immobiliare in oggetto.**
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica APE e lo stesso non è necessario per la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

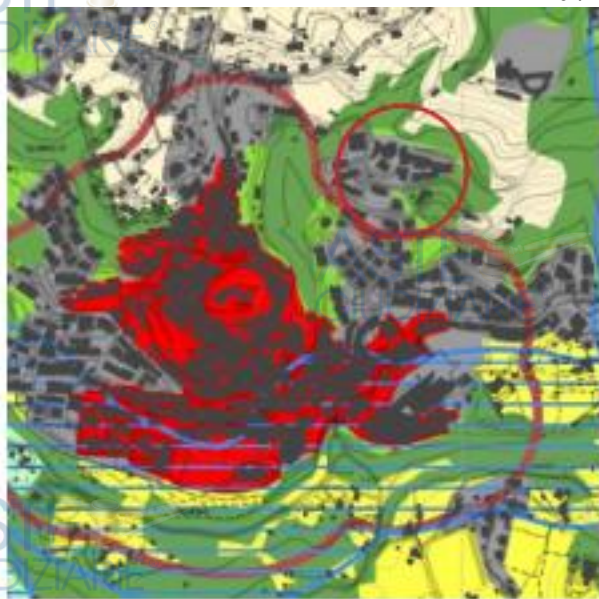
[ALLEGATO_ Titoli edilizi]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

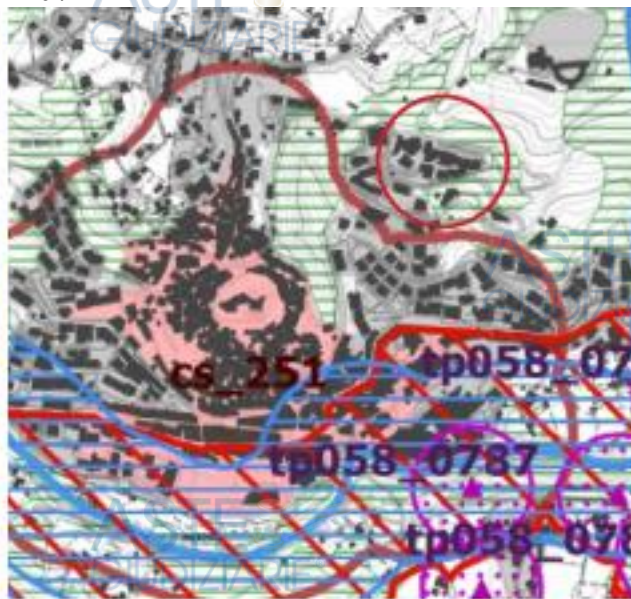
-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree Sistema del Paesaggio degli insediamenti urbani.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non è sottoposta a vincoli del PTPR.

Tav. A - Tav. B



P.T.P.R. TAVOLA A
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI



P.T.P.R. TAVOLA B
AREE URBANIZZATE DEL PTPR

STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione luglio-dicembre 2024) -

Settore nord est Subiaco - C103:

Box e posti auto - Compravendita = 550 €/mq

- Locazione 2,70 €/mq mese,

- Valori OMI 2° semestre 2025 - Comune: SUBIACO (I992)

Fascia/zona: periferica - Codice zona: D2- Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Box - Valore di mercato = 450-650 €/mq

- Valori locazione 2,00-2,80 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

ESITO DELLA STIMA- LOTTO 1

A fronte di un giudizio positivo sullo stato manutentivo — a seguito dei recenti interventi di efficientamento (Superbonus) — e sulla buona appetibilità commerciale derivante dal contesto edilizio, si sono considerati quali fattori limitanti la fusione di fatto con l'unità adiacente e le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie. In ragione di tali evidenze, si è ritenuto congruo applicare un valore unitario di **€/mq 630,00** per la stima del valore di mercato e di **€/mq 2,80/mese** per quella locativa, attestandosi su livelli cautelativi rispetto ai massimi OMI. Sulla base della superficie commerciale di **33 mq**, precedentemente determinata, si procede alla quantificazione del più probabile valore di compravendita come segue.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_0 = 630,00€/mq \times 33 \text{ mq} = € 20.790,00$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0%; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL \times \text{valore unitario} = 33 \text{ mq} \times 2,80 €/mq = € 92,40$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \times € 92,40 \times (1-0.35) = € 720,72$

Valore ordinario $V_{CR} = € 720,72 / 0,03 = € 24.0240,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_0 + V_{CR} / 2 = (€ 20.790,00 + € 24.0240,00) / 2 = € 22.400,00$

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati pari al 10%

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 22.400,00) = € 2.240,00

V ridotto= € 22.400,00 - € 2.240,00 = € 20.160,00

DETRAZIONE PER REGOLARITÀ URBANISTICA E PER LAVORI EDILI DI REALIZZAZIONE MURO DIVISORIO

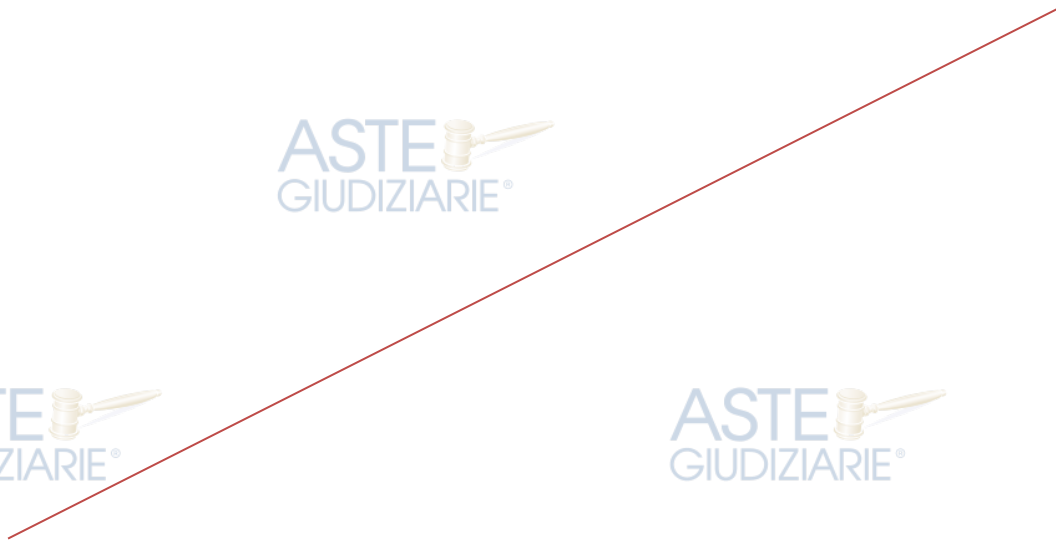
Dal valore di stima del cespite si detraggono, in via preliminare, gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001. Tale sanatoria potrà essere perfezionata mediante asseverazione di tecnico abilitato finalizzata all'attestazione dello stato legittimo, ovvero, con costi analoghi, attraverso l'esecuzione di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione del setto murario in conformità al progetto originario; detti oneri sono stimati forfettariamente in **€ 1.000,00**.

Si computano, altresì, le spese per la realizzazione del muro divisorio — necessarie per il ripristino della separazione fisica tra le unità — stimate in complessivi **€ 800,00 (IVA inclusa)**. Tale importo viene ripartito pro-quota (50%) tra le due unità immobiliari, determinando la seguente sintesi economica:

V ridotto- detrazione per lavori edili= € 20.160,00 -1.000,00- 400,00 €=18.800,00

(arrotondato)

LOTTO 1 box auto-n.1 int.A scala C - Prezzo base d'asta: € 18.800,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 19/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

 RGEI 325-2025_All.Attestazione Usi civici_prot_4977.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Atto di provenienza.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Catastali.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Certificati Anagrafici.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Fotografico professionale.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Ispezione ipotecaria sub71-lotto1.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Ispezione ipotecaria sub72-lotto2.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Locazione-AGEDP1RM_581305_2025.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Oneri condominiali.zip 

 RGEI 325-2025_All.Quotazioni immobiliari.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Titoli edilizi CilaS-17432-22-Elab.grafici.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Titoli edilizi CilaS-17432-22.p7m 

 RGEI 325-2025_All.Titoli edilizi-Ce n.448-1989.pdf 

 RGEI 325-2025_All.Titoli edilizi-Ce n.548-1991.pdf 